

Nhu cầu mua nhà cao, chung cư xa trung tâm vẫn “ế”

14:00 25/02/2019

Theo các chuyên gia bất động sản (BDS), vẫn còn rất nhiều dự án chung cư xa trung tâm vẫn “ế” hàng. Do đó, thị trường BDS năm 2019 chỉ tập trung giải bài toán BDS là căn hộ tồn kho từ các năm trước. Nhiều chủ đầu tư đứng ngồi không yên khi mấy năm không bán hết dự án.

Ì ạch mãi...mới bán được 1 căn

Dù dự án đang bước vào hoàn thiện khâu cuối cùng nhưng cả tháng trước Tết Nguyên đán 2019, một dự án nhà thương mại tại quận Long Biên (Hà Nội) mới chỉ bán được 1 căn hộ. Tết vừa qua, để giữ chân nhân viên, chủ đầu tư phải tạm ứng tiền nhà ra trả nhân viên công ty. Một dự án khác tại quận Hà Đông có tổng hơn 400 căn hộ, mở bán từ cuối năm 2017 nhưng đến nay cũng mới có 40 căn hộ được giao dịch. Thậm chí có dự án hàng nghìn căn hộ ở Hà Nội mở bán 3 năm nay nhưng số lượng bán được chưa đến 100 căn.

Vì vậy, từ nửa cuối năm 2018, cùng với việc thu hút môi giới, những chương trình khuyến mại, hỗ trợ lãi suất khủng cũng được các chủ đầu tư tung ra để kích cầu. Ở hầu hết các dự án căn hộ, người mua nhà hiện chỉ cần nộp 30-50% trị giá căn hộ, kể cả với những dự án đã xây xong là có thể về ở ngay. Khoản tiền còn lại được các tổ chức tín dụng là đối tác của chủ đầu tư cho vay, hầu hết không lãi suất trong 2 năm đầu. Bên cạnh đó còn chưa kể các chương trình chiết khấu có nhiều dự án lên tới 11% giá trị căn hộ.



(Ảnh minh họa)

Cụ thể, dự án Mỹ Đình Plaza 2 (Nam Từ Liêm, Hà Nội), chủ đầu tư chiết khấu lên đến 8% trước thuế với khách mua căn 3 phòng ngủ không vay vốn. Chủ đầu tư dự án Kosmo Center (Tây Hồ, Hà Nội) ưu đãi 2% trị giá sản phẩm; tặng voucher 5% khi mua thêm căn hộ...

Một lãnh đạo công ty địa ốc ở Hà Nội cho rằng, doanh nghiệp làm dự án “hot” đến mấy thì cũng vẫn có những căn hộ khó bán. Đó là những căn hộ có diện tích lớn, hay căn góc xấu. Căn diện tích lớn thì sẽ “to tiền”, còn căn xấu thì dù giảm giá hết cỡ vẫn khó bán.

Theo Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Văn Sinh, thị trường BĐS vẫn còn một số vấn đề cần lưu ý, đó là: Lượng tồn kho BĐS vẫn còn khá lớn (còn khoảng 22.976 tỷ đồng) tập trung ở các dự án nằm ở xa trung tâm các đô thị, hạ tầng hầu như chưa có hoặc chưa hoàn thiện. Nguồn cung nhà ở trung, cao cấp hiện nay đang dư thừa, trong khi rất thiếu nguồn cung nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá thấp mà thị trường đang cần nhiều.

“Nhìn tổng thể, thị trường BĐS đang phát triển theo hướng bền vững song cũng tiềm ẩn một số nguy cơ. Cơ quan quản lý nhà nước sẽ phải có các giải pháp ứng xử kịp thời, nhằm đảm bảo cho thị trường tiếp tục phát triển ổn định, bền vững”, ông Sinh nói.

Năm 2019 giải quyết hàng tồn kho

Ông Nguyễn Anh Quê, Giám đốc Cty địa ốc G6 phân tích, cuối năm Mậu Tuất, sản phẩm căn hộ được tung ra rất lớn, nhiều dự án có quy mô hàng chục nghìn

căn hộ. “Tuy nhiên, năm Kỷ Hợi, số dự án mới theo nhẩm tính của chúng tôi hiện chỉ đếm trên đầu ngón tay. Nguồn cung căn hộ mới ở tất cả phân khúc, sản phẩm đều dự kiến thấp hơn năm 2018. Do đó, thị trường chủ yếu tiêu thụ hàng tồn của những dự án đã giới thiệu từ giai đoạn trước”, ông Quê nói.

Theo ông Quê, nhu cầu nhà ở cao nhất đang có với phân khúc nhà giá rẻ, giá dưới 15 triệu đồng/m². Tuy nhiên, những dự án có mức giá này hiện rất ít hoặc vị trí lại quá xa nên không thu hút được khách mua. Do đó, những sản phẩm trung cấp, có giá bán từ 16 đến 25 triệu đồng hứa hẹn thanh khoản tốt nhất, với người mua chủ yếu là để ở, giá sẽ chỉ biến động ở mức 3-5%.

Đơn vị nghiên cứu thị trường bất động sản CBRE cũng nhận định, trong năm Kỷ Hợi, nguồn cung chủ yếu đến từ những dự án đã ra hàng tại Gia Lâm, Đại Mỗ, Tây Mỗ, Hà Đông và một số ít ở Đông Anh. Về vị trí, 50% nguồn cung mới vẫn ở phía Tây. Trong khi đó, ở phía Đông thủ đô sẽ có lượng lớn căn hộ được tung ra thị trường.

Về vấn đề hàng tồn kho bất động sản, ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội BĐS TPHCM tỏ ra lo ngại rằng, thị trường dù được thông báo giảm dần lượng tồn kho cũ, nhưng đang có dấu hiệu xuất hiện nhiều hàng tồn kho mới. Nếu không có biện pháp khắc phục sẽ là mối lo lớn cho thị trường. Theo ông Châu, có nhiều thách thức có thể tác động không tốt đến thị trường bất động sản 12 tháng tới.

Trong đó, có nguy cơ về tồn kho lớn trong bối cảnh dấu hiệu dư thừa nguồn cung phân khúc BĐS cao cấp và rất thiếu nhà ở phân khúc bình dân. Hàng tồn kho BĐS theo kế hoạch kinh doanh của doanh nghiệp và hàng tồn kho trong quá trình phân phối, lưu thông là điều bình thường. Điều đáng quan tâm là hàng tồn kho do đã đưa ra thị trường nhưng chưa tiêu thụ được, bị ế, có tác động đến tính thanh khoản của doanh nghiệp và quan hệ tín dụng với ngân hàng thương mại trong vấn đề nợ xấu và an toàn tín dụng.

Theo Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Văn Sinh, thị trường BĐS vẫn còn một số vấn đề cần lưu ý: Lượng tồn kho BĐS vẫn còn khá lớn (còn khoảng 22.976 tỷ đồng) tập trung ở các dự án nằm ở xa trung tâm các đô thị, hạ tầng hầu như chưa có hoặc chưa hoàn thiện. Nguồn cung nhà ở trung, cao cấp hiện nay đang dư thừa trong khi rất thiếu nguồn cung nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá thấp mà thị trường đang cần nhiều.

Trúc Mai